

# 建物賃貸借契約書(住居用)

賃貸人\_\_\_\_\_ (以下「甲」という。)と賃借人\_\_\_\_\_ (以下「乙」という。)は、表記に記載する賃貸借物件(以下「本物件」という。)について、宅地建物取引業者立ち会いのもとに、重要事項についての説明を受け、下記の各条項を熟知の上、本賃貸借契約を締結し、甲、乙及び連帯保証人は本契約書各自1通ずつ保有する。

物件表示	登記簿の所在地			家屋番号			
	住居表示			建物名称			
	部屋番号	階建	階部分	号室	種類	マンション・アパート・ビル・戸建	
	構造	木造・軽量鉄骨造・鉄骨造 鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造 その他( )		設備	ガス (有・無)	トイレ (専用・共同)	
	間取り				冷暖房 (有・無)	エレベーター (有・無)	
				風呂 (有・無)	駐車場 (有・無)		
賃貸借条件借主負担分	月額	賃料	円	諸経費	媒介手数料	円	備考
		共益費	円			円	
		駐車料	円			円	
		水道料	円			円	
			円			円	
	敷金 (賃料 ヶ月分)	円			円		
賃貸借期間	年 月 日から 年 月 日まで				鍵	本	
賃貸人	住所						
	氏名			電話番号			
賃借人	現住所				電話番号		
					携帯電話		
	氏名			生年月日	年 月 日		
	勤務先名				勤務先電話		
	緊急時の連絡先	住所					
		氏名			電話番号		
賃借人との関係							

賃借人の債務の担保(第24条関係) (本契約で採用するものにチェックし、所定の事項を記載する)

連帯保証人

住所			電話番号			
氏名			生年月日	年 月 日		
勤務先名				勤務先電話		
極度額	円					

※印は実印

家賃債務保証業者の提供する保証

家賃債務保証業者名						
主たる事務所の所在地						
家賃保証業者登録番号				電話番号		

管理業者	所在地					
	商号(名称)			電話番号		
	賃貸住宅管理業者登録制度登録番号	国土交通大臣( )第 号				

媒介業者		媒介業者	
免許 番号	国土交通大臣 鹿児島県知事( )第 号	免許 番号	国土交通大臣 鹿児島県知事( )第 号
事務所 所在地		事務所 所在地	
電話番号		電話番号	
商号		商号	
代表者 氏名	氏名 ⑩	代表者 氏名	氏名 ⑩
宅地建物 取引士	登録番号 鹿児島 第 号 氏 名	宅地建物 取引士	登録番号 鹿児島 第 号 氏 名

**(契約の締結)**

第1条 甲及び乙は、本物件について下記のとおり賃貸借契約を締結した。

**(契約期間)**

第2条 賃貸借の期間は表記記載のとおりとする。

2 賃貸借契約期間満了の1ヶ月前までに乙より契約解除の申出がなく、また、賃貸借契約期間満了の6ヶ月前までに甲より契約更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件で契約を更新するものとする。

**(使用目的)**

第3条 乙は建物を住居の目的にのみ使用し、居住者名簿の\_\_\_\_名が居住する。

**(居住者名簿)**

下記の居住者名簿に記載した以外の者は居住出来ないものとする。

氏名	続柄	生年月日	年齢	勤務先名又は学校名
		年 月 日生	才	
		年 月 日生	才	
		年 月 日生	才	
		年 月 日生	才	
		年 月 日生	才	

**(賃料・諸費用・共益費・その他使用料の支払い方法)**

第4条 乙は甲に対し表記に記載する賃料等を毎月 日迄に翌月分を甲の指定する方法で支払うものとする。

ただし、入居時における1ヶ月未満の賃料は日割計算とする。(1ヶ月は30日として計算する。)

支払い方法 イ. 持参する。 ロ. 口座振込とする。 ハ. \_\_\_\_\_ (但し、振込み手数料は乙の負担とする。)

**振込指定銀行等口座**

金融機関	振込先金融機関名	支店等名	種別	口座番号	預金口座名義
		支店 支所	当座 普通		

**(特約条項)**

第5条 本契約の特約については、下記のとおりとする。

甲： \_\_\_\_\_ ⑩                      乙： \_\_\_\_\_ ⑩

(賃料等の改定)

第6条 甲は次のいずれかに該当する事項で、その必要があると認められるときは、乙と協議のうえ賃料、敷金、共益費及び駐車料金等の改定を行うことができる。

- (1) 物価及び近隣の建物賃料等に変動が生じ不相当になったとき。
- (2) 公租公課及び建物の維持管理費用、火災保険料、地代等に変動が生じたとき。
- (3) 建物及び付属施設に改良が施されたとき。

2 前項における賃料等の改定が、業者の労務により成立した場合、依頼者は媒介業者に対し、賃貸借委任の労務報酬を支払わなければならない。ただし、その労務報酬額は新賃料1ヶ月分の5割を超えてはならない。

3 前項の規定は、甲又は乙の依頼による賃貸借契約書の更新、その他の労務報酬についてもこれを準用する。

(敷金)

第7条 乙は、本契約から生ずる債務の担保として、表記に記載する敷金を甲に交付するものとする。

2 甲は、乙が本契約から生じる債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることのできる。この場合において、乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって当該債務の弁済に充てることを請求することができない。

3 前条の規定により賃料が増額された場合、乙は表記に記載する月数相当分の新賃料額と旧賃料額の差額を、敷金に補填するものとする。

4 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。ただし、本物件の明渡し時に、賃料の滞納、原状回復に要する費用の未払い、その他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、甲は、当該債務の額を敷金から充当し、残額を乙に返還するものとする。この場合において、甲は、敷金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示しなければならない。

(負担の帰属)

第8条 甲は、本物件に係る公租公課を負担するものとする。

2 乙は、電気・ガス・水道・その他専用設備に係る使用料金を負担するものとする。

3 契約期間中、町内会費その他本物件に入居し生活するにあたって生じる諸費用、会費等については乙の負担とする。

4 乙は、第2条第1項に定める契約期間中、乙の負担で、乙の家財に対する火災保険(借家人賠償責任保険)に加入するものとする。

(賃借人の管理義務)

第9条 乙は、本物件を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

2 乙は、特に本物件の火災発生防止に留意するものとする。

3 乙は、管理規約・使用細則等を遵守するとともに、甲が本物件の管理上必要な事項を乙に通知した場合、その事項を遵守しなければならない。

4 契約締結と同時に甲は、乙に対し入居に必要な本物件の鍵を貸与する。乙は、これらの鍵を善良なる管理者の注意をもって保管かつ使用しなければならない。万一紛失又は破損したときは、乙は、直ちに甲に連絡のうえ、甲が新たに設置した鍵の交付を受けるものとする。ただし、新たな鍵の設置費用は乙の負担とする。

5 乙は、鍵の追加設置、交換、複製を甲の承諾なく行ってはならない。

(賃貸人の通知義務)

第10条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにその旨を書面によって乙に通知しなければならない。

- (1) 賃料等支払方法の変更
- (2) 管理業者の変更

(賃借人の通知義務)

第11条 乙又は連帯保証人は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにその旨を書面によって甲に通知しなければならない。

- (1) 本物件が破損したとき、又はそのおそれがあるとき。
- (2) 乙が本物件を引き続き1ヶ月以上使用しなくなるとき。又は、現に本物件を使用していないとき。
- (3) 出生により第3条の居住者名簿に記載する居住者を追加するとき。
- (4) 乙又は連帯保証人の住所、氏名、緊急連絡先、その他に変更が生じたとき。
- (5) 連帯保証人が死亡又は法人が解散したとき。
- (6) 連帯保証人の破産開始決定等連帯保証人として要求される能力又は資力を失ったとき。

(反社会的勢力ではないことの確約)

第12条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号に定める事項を確約する。

- (1) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下総称して「反社会的勢力」という。)ではないこと。
- (2) 甲又は乙が法人の場合、自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準

ずる者をいう。)が反社会的勢力ではないこと。

(3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。

(4) 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。

ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

2 乙は、甲の承諾の有無にかかわらず、本物件の全部又は一部につき、反社会的勢力に賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

(禁止又は制限される行為)

第13条 乙は、本物件の使用に当たり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

(1) 危険な行為、又は、環境及び共同生活の秩序・平穩等を阻害する行為を反復すること。

(2) 本物件を故意に滅失又は毀損させること。

(3) 本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。

(4) 本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。

(5) 本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入させること。

(6) 本物件を「覚せい剤取締法」「大麻法」「麻薬及び向精神薬取締法」「あへん法」「医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律」及び「毒物及び劇物取締法」などの法律により禁止及び制限されている薬物など(以下「危険ドラッグなど」という。)の製造、栽培、販売、保管及び使用などの行為(法律により許可された者を除く。)に使用すること。

(7) 本物件を危険ドラッグなどの使用の場所に供すること。

2 乙は、本物件の使用に当たり、甲の書面による承諾を得ることなく、次に掲げる行為を行ってはならない。

(1) 本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸すること。

(2) 本物件を第3条の使用目的以外に使用すること。

(3) 第3条の居住者名簿の氏名の項に記載されていない者を同居させること。ただし、出生による増員を除く。

(4) 本物件の増改築、模様替え、造作物の設置等、施設及び建物の原状を変更すること。

(5) 動物(犬猫等)を飼育すること。

(6) 階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと。

(契約期間中の修繕)

第14条 甲は、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合の修繕に要する費用については、乙の責めに帰すべき事由により必要となったものは乙が負担し、その他のものは甲が負担するものとする。

2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。

3 乙は、本物件内に修繕を要する箇所を発見したときは、甲にその旨を速やかに通知し修繕の必要について協議するものとする。その通知が遅れて甲に損害が生じたときは乙は、これを賠償する。

4 前項の規定による通知が行われた場合において、修繕の必要が認められるにもかかわらず、甲が正当な理由なく修繕を実施しないときは、乙は自ら修繕を行うことができる。この場合の修繕に要する費用については、第1項に準ずるものとする。

5 乙は、次に掲げる修繕は、甲への通知及び甲の承諾を要することなく、自らの負担において行うことができる。

(1) 畳の取替え、裏返し

(2) 障子紙の張替え、ふすま紙の張替え

(3) 電球、蛍光灯、ヒューズ、LED照明の取替え

(4) 給水栓、排水栓の取替え

(5) 蛇口のパッキン、コマの取替え

(6) 風呂場等のゴム栓、鎖の取替え

(7) その他費用が軽微な修繕

(契約の解除)

第15条 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。

(1) 第4条に規定する賃料等の支払義務を2ヶ月以上怠ったとき。

(2) 乙の責めに帰すべき事由により必要となった修繕に要する費用の負担義務を怠ったとき。

2 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されずに当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。

- (1) 第11条、第13条（第1項第3号から第7号を除く。）に規定する義務のいずれかに違反したとき。
- (2) 契約時に、乙又は連帯保証人について告げた事実的重大な虚偽があったことが判明したとき。
- (3) その他本契約書の各条項に規定する義務に違反したとき。

3 甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

- (1) 第12条の確約に反する事実が判明したとき。
- (2) 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき。

4 甲は、乙が第12条第2項に規定する義務に違反した場合又は第13条第1項第3号から第7号に掲げる行為を行った場合は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

（解約予告）

第16条 甲又は乙が、本契約を解約しようとする場合、それぞれ次の各号により、相手方に通知しなければならない。

- (1) 甲においては、解約するについての正当な理由がありかつ解約日前6ヶ月以上の猶予期間をおくこと。
- (2) 乙においては、退去日（建物の明渡し）前1ヶ月以上の猶予期間をおくこと。
- (3) 前号の予告期間に満たない通知により解約する場合には、乙は1ヶ月を30日とした日割計算により、不足する予告期間に相応する賃料を甲に支払うことにより、本契約を終了させることができる。

（一部滅失等による賃料の減額等）

第17条 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、それが乙の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用できなくなった部分の割合に応じて、減額されるものとする。この場合において、甲及び乙は、減額の程度、期間その他必要な事項について協議するものとする。

2 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、残存する部分のみでは乙が賃借をした目的を達することができないときは、乙は、本契約を解除することができる。

（全部滅失等による契約の終了）

第18条 本契約は、本物件の全部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合には、これにより終了する。

（公法上の措置による契約の終了）

第19条 本契約は、公法上の措置により本物件が買収される場合には、これにより終了する。

（明渡し）

第20条 乙は、本契約が終了する日までに（第15条の規定に基づき本契約が解除された場合にあつては、直ちに）、本物件を明け渡さなければならない。

2 乙は、前項の明渡しをするときは、明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。

3 本契約における明渡しとは、次に掲げるすべての事項を完了したときをいう。

- (1) 乙が搬入したすべての家財・物品等の搬出。
- (2) 建物内外の清掃及びゴミ汚物等の撤去・処理。
- (3) 退去に伴う電気、水道、ガス代等の料金精算及び鍵の返還。

4 乙が明渡し予定日経過後も、前項の行為を完了しない場合は、乙は、甲に対して、明渡し予定日の翌日から明渡し完了の日までの間、賃料等の1.5倍に相当する損害金を支払わなければならない。

5 乙は建物の明渡しに際し、移転料、立退き料等の請求ならびに、乙の付加した造作物その他について、買い取り等の請求をしてはならない。

（明渡し時の原状回復）

第21条 乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗及び本物件の経年変化を除き、本物件を原状回復しなければならない。ただし、乙の責めに帰することができない事由により生じたものについては、原状回復を要しない。

2 甲及び乙は、本物件の明渡し時において、契約時に特約を定めた場合は当該特約を含め、乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

3 甲及び乙は、本物件の明渡し時において、乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。ただし、原状回復の方法は、特段の合意がない限り、甲が工事の手配等を行うものとし、乙は、自らの負担部分に係る費用を甲に対し支払うものとする。

（立入り）

第22条 甲は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。

3 本契約終了後において本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が下見をするときは、甲及び下見をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入るこ

とができる。

- 4 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、乙の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨を乙に通知しなければならない。

(延滞損害金)

第23条 乙は本契約により生じる金銭債務の支払いを遅滞したときは日歩4銭(1万円につき1日4円)の割合による延滞損害金を支払うものとする。

(賃借人の債務の担保)

第24条 本契約においては、表記「賃借人の債務の担保(第24条関係)」に記載する方法により、乙の債務を担保する。

2 「連帯保証人」に記載がある場合には、次の各号の定めによるものとする。

- (1) 連帯保証人(以下「丙」という。)は、乙と連携して、本契約から生じる乙の債務を負担するものとする。本契約が更新された場合においても、同様とする。
- (2) 前号の丙の負担は、表記の極度額を限度とする。
- (3) 丙が負担する債務の元本は、次のいずれかに該当するときに、確定するものとする。
- ア 甲が、丙の財産について、賃料その他の本契約により生じる乙の金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき。ただし強制執行又は担保権の実行の手続の開始があったときに限る。
- イ 丙が、破産手続開始の決定を受けたとき。
- ウ 乙又は丙が死亡したとき。

- (4) 前号に規定する場合、又は、丙が連帯保証人として要求される能力又は資力を失った場合は、第11条の規定に基づき乙は直ちにその旨を甲に通知するとともに、甲の承諾する新たな連帯保証人に保証委託するものとする。
- (5) 前号の場合において新たに甲との間で連帯保証契約を締結した連帯保証人は、第1号に定める義務を負うものとする。

(6) 丙の請求があったときは、甲は、丙に対し、遅滞なく、賃料及び共益費等の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、乙の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。

3 「家賃債務保証業者の提供する保証」に記載がある場合には、次の各号の定めによるものとする。

- (1) 表記の家賃債務保証業者が提供する保証の内容については別に定めるところによるものとし、甲及び乙は、本契約と同時に当該保証を利用するために必要な手続きを取らなければならない。
- (2) 乙が前号の手続きを取らない場合その他乙の責に帰すべき事由により前号に定める保証が利用できない場合は、本契約は成立しないものとする。ただし、乙は、表記の契約の始期から本物件を明渡すまでの間の賃料相当額損害金を負担しなければならない。
- (3) 前号本文の場合において、別に連帯保証人を立てることにより契約を成立させることを甲乙間で合意した場合には、前号の規定にかかわらず、甲と連帯保証人との間で連帯保証契約が成立したことをもって、表記の契約の始期に本契約が有効に成立したものとみなす。

(免責)

第25条 地震、火災、風水害等の災害、盗難等その他甲乙双方の責めに帰さない事由又は不可抗力と認められる事故(第18条の場合を含む。)、又は、甲若しくは乙の責めによらない電気、ガス、給排水等の設備の故障によって生じた甲又は乙の損害について、甲又は乙は互いにその責めを負わないものとする。

(協議)

第26条 甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

(媒介業務の範囲)

第27条 この取引を媒介(仲介)した業者の業務は、本契約書を甲、乙及び丙に交付し、物件の引渡をもって終了する。物件引渡後の物件管理、家賃管理、苦情処理、退去手続等は宅地建物取引業法の範囲外の業務であり媒介(仲介)業務には含まれない。ただし、関与業者は別途に有料で管理業務を引き受けることができる。

(業者の報酬)

第28条 この取引を媒介した業者の報酬は、国土交通省告示にて定めた報酬規定による。

(管轄の合意)

第29条 本契約に関する調停・訴訟その他一切の紛争の管轄裁判所を、本物件所在地の管轄裁判所と定めるものとする。

# 貸貸借契約書

年 月 日

様

---



公益社団法人

鹿児島県宅地建物取引業協会

URL <http://www.k-takken.com> E-mail [info@k-takken.com](mailto:info@k-takken.com)